

NOTE SPARSE SUL D.L. N.83/2015
DISCIPLINA TRANSITORIA E MODIFICHE
INTRODOTTE IN TEMA DI VENDITE
IMMOBILIARI DELEGATE

di NATALE GALIPO'

SOMMARIO: 1. Sulle modifiche del procedimento esecutivo *ex* D.L. n°83/2015, convertito con modifiche nella L.n°132/2015. - 2. Incidenza della disciplina transitoria *ex* D.L. n°83/2015 sulle procedure esecutive pendenti. - 3. Il contenuto dell'avviso di vendita delegata alla luce delle nuove disposizioni

1.- Sulle modifiche del procedimento esecutivo ex D.L. n.83/2015, convertito con modifiche nella L. n.132/2015. Malgrado non fossero ancora sopiti gli echi degli interventi apportati al processo civile (ed al procedimento esecutivo⁽¹⁾) con il d.l. 19.09.2014 n°132 (convertito nella legge 10.11.2014 n°162), il Governo, perseguendo il *mantra* della effettività della tutela giurisdizionale e dell'accelerazione dei procedimenti, ha adottato il decreto legge 27.06.2015, n°83 (entrato in vigore lo stesso giorno), poi convertito - con modifiche - nella legge 5.08.2015, n°132 (in G.U. 20.08.2015 n.192 - Suppl. Ordinario n. 50), entrata in vigore il 21.08.2015, con cui sono state introdotte rilevanti novità anche in tema di esecuzione forzata⁽²⁾.

⁽¹⁾ Sui quali si rinvia a DE STEFANO, *Gli interventi in materia di esecuzione forzata nel d.l. n.132/2014*, in *Riv. es. forz.*, n.4/2014, 787 ss..

⁽²⁾ Per una disamina critica delle continue modifiche al codice di procedura civile, reso «una tela di Penelope tessuta e disfatta senza posa», ed in specie di quelli attuati con lo strumento della decretazione d'urgenza «(..) in funzione delle ridotte possibilità di discutere il testo delle novelle, e ciò tanto nel cammino parlamentare quanto in sede di analisi culturale (luogo che dovrebbe precedere il primo)», si veda il saggio di CAPPONI, *Il diritto processuale "non sostenibile"*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, n.3/2013, §2, pp.856 ss..

Ai fini del (circoscritto) profilo cui è dedicato il presente commento, le modificazioni che vengono in rilievo (anche in relazione alla disciplina transitoria per esse prevista e di cui *infra*) possono così essere sintetizzate:

⇒ la pubblicità degli avvisi nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari, che in precedenza prevedeva l'affissione all'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolgeva il procedimento, è sostituita dalla pubblicazione su apposito sito internet del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" [art.490, 1° comma, c.p.c., come sostituito dall'art. 13, comma 1, lett b) n. 1 D.L. n°83/2015]⁽³⁾; la mancata pubblicità sul portale determina

⁽³⁾ LA PUBBLICITÀ SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE.- Il nuovo 1° comma dell'art.490 c.p.c. prevede che «quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche"» (di fatto già introdotto dall'art.7 del D.M. ministero Giustizia del 31.10.2006 con il nome di "portale vendite giudiziarie", ma rimasto poi concretamente inattivo). L'art.18 bis del D.P.R. 30.05.2002 n.115 (introdotto dall'art.15, comma 1, del D.L. n°83/2015, quale modifica dalla legge di conversione) stabilisce che per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di ciascun atto esecutivo per il quale la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili (o mobili registrati) è dovuto un contributo dell'importo di euro 100 per ogni lotto e a carico del creditore procedente. Gli effetti positivi derivanti dalle novità in tema di pubblicità degli avvisi sono stati individuati nella possibilità di superare l'attuale frammentazione del quadro informativo, conseguente alla autonoma pubblicazione delle procedure avviate presso il singolo ufficio giudiziario (cfr. sul punto, parere del CSM sul d.l. 83/2015, consultabile all'URL <http://www.csm.it/PDFDinamici/SESTA%20COMM%20org%20uff%20giu.pdf>), con conseguente possibilità per i potenziali interessati di attingere informazioni aggiornate, ufficiali e trasparenti sugli immobili in vendita da un unico portale nazionale. Non sono in ogni caso mancate voci dissonanti in dottrina, all'interno della quale si è rilevato (cfr. SILECI, *DL giustizia: dal Portale delle vendite spunta una nuova "tassa"*, in *Quotidiano del diritto de IlSole24ore. Guida al diritto*, 7 settembre 2015) che il governo ha di fatto un nuovo balzello a spese dei creditori (ma, in definitiva, di tutta la collettività) stabilendo il versamento di un contributo la cui misura - se pur oggi non particolarmente elevata in assoluto (ma solo se raffrontata con la pubblicità "cartacea") - è comunque destinata ad essere adeguata ogni tre anni con un semplice decreto dirigenziale del Ministero della Giustizia (in relazione alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (art.18 bis, comma 2, D.P.R. n°115/2002). I proventi dell'entrata non serviranno comunque alla gestione del portale, ma saranno assegnati al Ministero della Giustizia «per il funzionamento degli uffici giudiziari nonché per l'implementazione e lo sviluppo dei sistemi informatizzati» (art.18 bis, comma 3, D.P.R. n°115/2002). L'art.14, 1° comma, lett. c) del D.L.n°83/2015 ha altresì aggiunto l'art.161-*quater* disp. att. c.p.c., che detta la disciplina di dettaglio delle modalità di pub-

l'estinzione della procedura esecutiva [art.631 bis, 1° comma, c.p.c., quale aggiunto dall'art. 13, co.1, lett. *ee*), D.L. n°83/15]⁽⁴⁾;

⇒ sempre in tema di adempimenti pubblicitari di rito, la pubblicazione dell'avviso sui quotidiani non è più obbligatoria, ma rimessa alla valutazione del giudice, anche su istanza dei creditori⁽⁵⁾ [art.490, 3° comma, c.p.c., come sostituito dall'art.

blicazione sul portale delle vendite pubbliche (la pubblicazione è di regola effettuata a cura del *professionista delegato* o, in mancanza, del *creditore pignorante* o del *creditore intervenuto munito di titolo esecutivo* ed in conformità alle *specifiche tecniche* da adottare con decreto del responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia entro 6 mesi dall'entrata in vigore della disposizione; il portale delle vendite pubbliche segnala la pubblicazione degli avvisi di vendita con avviso da inviare mediante PEC a chi ne ha fatto richiesta e si è registrato; inoltre archivia e gestisce i dati sulle vendite). La disposizione si applica decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in G.U. delle specifiche tecniche, come stabilito dall'art. 23, co. 2, d.l. 83/15.

⁽⁴⁾ Sul punto la legge di conversione ha precisato che l'estinzione si verifica «*per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo*». Ciò significa che il g.e. dichiarerà la procedura estinta solo nel caso in cui il creditore procedente o il creditore "titolato" intervenuto non dovessero provvedere direttamente agli adempimenti pubblicitari, ovvero se - pur dovendo il professionista delegato (o il commissionario, nel caso di mobili registrati) provvedere alla pubblicazione - questi non abbia potuto effettuarla per inadempimento del creditore all'obbligo di pagare il contributo dall'articolo 18 bis D.P.R. n°115/2002. Tra le prime interpretazioni della norma va segnalata l'opinione di chi (S. VINCRE, *Vendite forzate, la pubblicità di farà su un portale «dedicato»*, in *Quotidiano del diritto* de *IlSole24ore. Guida al diritto*, 23 luglio 2015) ritiene che qualora l'omissione fosse del delegato il giudice dovrebbe rinviare la data della vendita, dando modo al professionista (o al commissionario) di provvedere alla pubblicità, salvo ritenerne la responsabilità e disporre la sostituzione. L'estinzione non sarà invece dichiarata «*quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'articolo 161-quater delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*» (art.631 bis c.p.c., ultima parte).

⁽⁵⁾ Ai sensi del nuovo 3° comma dell'articolo 490 c.p.c. «*Anche su istanza del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo il giudice può disporre inoltre che l'avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale. Sono equiparati ai quotidiani, i giornali di informazione locale, multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata. Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore*». La pubblicità sui quotidiani e, in generale, sulle riviste cartacee, diventa pertanto *facoltativa*: potrà essere disposta, come stabilisce la norma a seguito di una mo-

13, comma 1, lett. b) n. 2 D.L. n°83/2015];

⇒ il valore dell'immobile dovrà essere determinato dal giudice avendo riguardo a parametri ben delineati, quali «*il valore di mercato*» (in luogo dei più bassi valori catastali) e gli «*elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma*» [art.568 c.p.c., come sostituito dall'art. 13, comma 1, lett. o) D.L. n°83/2015]⁽⁶⁾;

difica introdotta in fase di conversione, «anche» su istanza del creditore procedente o di un creditore munito di titolo esecutivo. In dottrina, in sede di prima lettura della disposizione, si è peraltro affermato (VINCRE, *ibidem*) che, oltre al giudice *ex officio* e ai creditori, anche altri soggetti potrebbero richiedere l'attuazione di questa forma di pubblicità, e quindi anche il debitore, certamente interessato a che l'immobile pignorato sia venduto alle migliori condizioni possibili.

In tema di efficacia concreta del nuovo sistema pubblicitario non è allo stato possibile formulare previsioni; per quanto chi scrive, nella propria esperienza professionale, abbia maturato il convincimento che la platea più ampia di potenziali offerenti provenga dal web, non mancano opinioni dubbiose sulla concreta fruibilità dello strumento telematico (ad es., VINCRE, *ibidem*, la quale - pur prevedendo che in molti casi la pubblicità delle vendite esecutive sarà solo telematica - prefigura che, a causa della attuale scarsa informatizzazione del pubblico, siffatta modalità possa comportare una drastica riduzione del numero dei potenziali acquirenti).

⁽⁶⁾ In dottrina, cfr. da ultimo FABIANI, *Note per una possibile riforma del processo di espropriazione forzata immobiliare*, in *Foro It.*, 2014, V, 58, il quale suggeriva proprio di «*abrogare gli ormai anacronistici criteri per la determinazione del valore dell'immobile di cui all'art. 568 c.p.c., che dovrebbe essere determinato dal professionista delegato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato dal giudice*».

Innovando i contenuti dell'ordinanza di vendita (valorizzando cioè il valore di mercato dell'immobile e gli elementi forniti dalle parti) il d.l. n°83/2015 incide (denotando l'intento di rafforzare l'informativa al potenziale acquirente, e ciò anche in chiave deflattiva riferita alle azioni eventualmente esperibili dall'aggiudicatario per l'ipotesi di mancanza di qualità del bene - cd. *aliud pro alio*) anche sui contenuti della relazione dell'esperto stimatore, il quale dovrà ex art.568, comma 2, c.p.c.:

- procedere al calcolo della superficie dell'immobile (specificando quella commerciale), del valore per metro quadro e del valore complessivo;
- esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa anche la riduzione del valore di mercato praticata a causa dell'assenza della garanzia per vizi nell'espropriazione forzata;
- precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute ed ancora, secondo l'art.173-*bis* disp. att. c.p.c. (quale novellato dall'art.14, comma 1, lett. e) del d.l. 83/2015):

⇒ nella prospettiva di accelerare lo svolgimento delle procedure, si prevede che il giudice, con l'ordinanza con cui dispone la vendita forzata, stabilisce:

- le modalità con cui deve essere prestata la cauzione;
- se la vendita è fatta in uno o più lotti;
- il prezzo base determinato a norma dell'articolo 568;
- l'offerta minima;
- il termine (non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione), entro il quale il prezzo deve essere depositato, con le modalità del deposito;
- in presenza di giustificati motivi, che il versamento del prezzo possa aver luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi;
- ed altresì, che possa disporsi la vendita con incanto ai sensi dell'articolo 576 solo quando il G.E. ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. [art.569, 3° comma, c.p.c. come sostituito dall'art. 13, 1° comma, lett. p), n. 2, D.L. n°83/15];

⇒ nella vendita senza incanto, la riforma prevede che siano considerate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto al

-
- specificare, in caso di opere abusive, l'eventuale possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n°380/2001 e gli eventuali costi della stessa;
 - verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, con l'indicazione del soggetto istante, la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
 - in ogni altro caso, verificare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, L. 28.02.1985 n°47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. n°380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - precisare la circostanza che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, l'eventuale affrancazione dai detti pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - fornire l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché delle eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ed infine sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

prezzo stabilito “nell’ordinanza” (art.571, 3° comma, c.p.c., come modificato dall’art.13, 1° comma, lett. *q*, D.L. n°83/15)⁽⁷⁾;

⇒ l’offerta dovrà essere accolta se pari o superiore al valore dell’immobile determinato ai sensi dell’art. 568 c.p.c.. Se invece l’offerta è inferiore al valore fissato, ma in misura non superiore a un quarto, il giudice può far luogo alla vendita se ritiene che non vi sia modo di conseguire un prezzo più alto [art.572, 2° e 3° comma, c.p.c. quali sostituiti dall’art. 13, co. 1, lett. *r*), D.L. n°83/2015];

⇒ se vi sono più offerte, il giudice dell’esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull’offerta più alta [art.573, 1° comma, c.p.c., come modificato dall’art. 13, co. 1, lett. *s*, n.1, D.L. n°83/2015];

⇒ se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell’articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima è inferiore al valore dell’immobile stabilito nell’ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all’assegnazione⁽⁸⁾ [art.573, 2°

⁽⁷⁾ Per completezza, può farsi cenno alla circostanza che, come disposto dall’art.173-*quinquies* disp. att. c.p.c. (come sostituito dall’art. 14 del D.L. n°83/2015), al fine di agevolare la presentazione delle offerte d’acquisto, il giudice può disporre con l’ordinanza di vendita che la presentazione dell’offerta d’acquisto e la prestazione della relativa cauzione possano avvenire con sistemi telematici di pagamento ovvero con carte di debito, di credito o prepagate o con altri mezzi di pagamento disponibili nei circuiti bancario e postale.

⁽⁸⁾ Come dispone l’attuale testo dell’art.588 c.p.c. (quale modificato dall’art.13 D.L. n°83/2015), ogni creditore - nel termine di dieci giorni prima della data dell’udienza fissata per la vendita (e non più, come prevedeva la versione previgente della stessa norma, nel termine di dieci giorni prima della data dell’incanto) - può presentare istanza di assegnazione a norma dell’articolo 589 per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L’istanza dovrà quindi contenere (ex art.589 c.p.c. novellato) l’offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell’articolo 506 (ossia per un valore non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell’offerente) ed al prezzo base stabilito per l’esperimento di vendita per cui è presentata. Ciò consente di superare i dubbi interpretativi che erano sorti con riferimento alla versione originaria della disposizione (che faceva riferimento - oltre che all’art.506 - anche al valore di stima determinato ai sensi dell’art.568 c.p.c.) e che avevano indotto la giurisprudenza (Cass. Civ., 15.04.2011, n°8731) a statuire che, *di regola*, per conseguire l’assegnazione era necessario offrire il prezzo base determinato dal g.e. nel momento in cui questi disponeva procedersi alla vendita sulla base delle indicazioni ex art.568 c.p.c. provenienti dall’esperto stimatore (salvo quindi che il giudice - nel caso in cui il prezzo di vendita non fosse stato stabilito nelle ordinanze successive alla prima - non lo avesse rideterminato in base ad una valutazione discrezionale delle mutate condizioni di mercato).

comma, c.p.c., come modificato dall'art. 13, co. 1, lett. s), n. 2, D.L. n°83/2015];

⇒ ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa [art.573, 3° comma, c.p.c., come aggiunto dall'art. 13, co. 1, lett. s), n. 3, D.L. n°83/2015];

⇒ quando l'ordinanza che ha disposto la vendita ha previsto che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, il giudice dell'esecuzione può autorizzare con decreto l'aggiudicatario, che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita [art.574, 1° comma, c.p.c., come modificato dall'art. 13, co. 1, lett. t), n.3, D.L. n°83/2015].

⇒ si modificano gli articoli 588, 589 e 590 del codice di procedura con la finalità di coordinamento.

2.- Incidenza della disciplina transitoria ex D.L. n°83/2015

Quanto al termine per la presentazione dell'istanza di assegnazione, l'opinione maggioritaria è che trattasi di termine ordinatorio (Cass. civ., sez. III, 18.04.2011, n°8857; in dottrina, v. SASSANI, MICCOLIS, PERAGO, *L'esecuzione forzata. Lezioni*, 2010, 101. *Contra*: SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata*, III^a ed., Padova, 2011, 821; CAMPESE, *L'espropriazione forzata immobiliare*, Milano 2006, 396, che afferma trattarsi di termine previsto a pena di decadenza e che il giudice dovrebbe dichiarare l'inammissibilità dell'istanza di assegnazione tardiva).

Un cenno a parte merita la relazione sussistente tra aggiudicazione e assegnazione. Il principio che si ricava dalle nuove norme è quello che - considerato che lo scopo fisiologico del procedimento esecutivo è quello di realizzare il soddisfacimento degli interessi dei creditori e, quindi, di conseguire dalla liquidazione del bene pignorato il prezzo più alto possibile - ogni qualvolta risultino presentate istanze di assegnazione e il prezzo che può ricavarsi in conseguenza dell'aggiudicazione (anche a seguito delle celebrazioni della gara) sia inferiore al valore base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non potrà far luogo all'aggiudicazione e dovrà procedere invece all'assegnazione. Nella circolare del 15.09.2015 emessa dal Tribunale di Trani (sezione unica civile - ufficio esecuzioni immobiliari) (reperibile all'url http://www.tribunaletrani.it/allegatinews/A_6553.pdf) si precisa peraltro che «*fra una offerta pari al valore base d'asta e una istanza di assegnazione, che a norma del novellato art. 589 c.p.c. deve essere pari al "prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata", dovrà darsi corso alla vendita. L'assegnazione costituisce un istituto di salvaguardia, finalizzato ad evitare il cespite al 100% del valore base d'asta*».

sulle procedure esecutive pendenti

Richiamate le novità introdotte dalla (ennesima!) riforma del procedimento esecutivo, resta adesso da valutare quale rilevanza spieghino le stesse con riferimento alla procedure esecutive pendenti: ciò in quanto tutte le disposizioni sopra richiamate sono assoggettate alla disciplina transitoria di cui all'art.23, comma 9, D.L. n°83/2015⁽⁹⁾, come modificato dalla legge di conversione n°132/2015 e secondo il quale:

«Le disposizioni di cui all'articolo 13, diverse da quelle indicate nel presente articolo, si applicano anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore del presente decreto. Quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita».

§2.1.- Atteso il tenore letterale della norma transitoria sopra richiamata non si pongono (particolari) problemi per le “nuove” vendite (salvo quanto si accennerà nel prosieguo); dubbi interpretativi potrebbero invece configurarsi nell'ipotesi in cui - già emessa l'ordinanza di delega - alla data del 27.06.2015 il professionista delegato non abbia ancora predisposto l'avviso di vendita (e, quindi, non abbia ancora fissato la data degli esperimenti di vendita, né dato avvio ai correlati adempimenti pubblicitari)⁽¹⁰⁾.

A parere di chi scrive, anche nella fattispecie in esame l'avviso di vendita (il primo) deve essere predisposto secondo le previsioni della legge di riforma.

Ed infatti l'espressione *«quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle nor-*

⁽⁹⁾ Ad eccezione delle novità in tema di portale delle vendite pubbliche di cui all'art.490 c.p.c. e all'art.631 bis c.p.c., che si applicano - ex art.23, comma 2, D.L. n°83/2015 - decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in G.U. delle specifiche tecniche.

⁽¹⁰⁾ Il modello di ordinanza di delega ex art.591 bis c.p.c. adottato - prima della riforma - dai Tribunali di Messina e di Barcellona P.G. (presso i cui circondari lo scrivente svolge attività di professionista delegato) era imperniato, nella maggioranza dei casi, su cicli di vendite (senza e con incanto) da fissarsi con unico avviso e con effettuazione di un'unica pubblicità per ciascun ciclo e con ribasso del 25% del prezzo base tra un ciclo e l'altro. Compiuti infruttuosamente tre cicli di vendite (e quindi sei esperimenti di vendita in totale) il professionista delegato avrebbe dovuto rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione.

me precedentemente in vigore», di cui alla norma transitoria in commento, può ben fare riferimento al caso di una vendita fissata (e non solo “delegata”) prima dell’entrata in vigore della novella e che pertanto avrebbe dovuto essere regolamentata dalle norme vigenti al tempo della fissazione.

A sostegno dell’assunto può richiamarsi la circostanza che la legge di conversione ha inserito - *rispetto al testo originario dell’art.23, comma 9, D.L. n°83/2015* - l’espressione “professionista delegato”, intendendo così che le nuove norme si applicano nel caso in cui la (nuova) vendita sia fissata dal giudice o dal professionista delegato: in definitiva, ponendo l’accento non solo sul potere di disporre la vendita da parte del giudice dell’esecuzione, ma anche *sull’analogo potere/dovere riconosciuto in capo al professionista delegato*⁽¹¹⁾, al quale (sulla scorta dell’ordinanza del G.E. che, ponendosi quale necessario antecedente procedurale, dispone la vendita e ne determina le modalità) è deputato di provvedere al “compimento” delle operazioni di vendita, fissandone la data di svolgimento e curando l’espletamento delle attività preliminari (ad es.: gli adempimenti pubblicitari).

Del resto, a ritenere che il discrimine temporale (tra vecchia e nuova disciplina) sia costituito soltanto dalla emissione dell’ordinanza del G.E. che provvede sulla vendita (qualora così dovesse intendersi l’inciso “*quando è stata già disposta la vendita*” previsto dalla nuova disciplina transitoria) non si comprenderebbe (a meno di non ridurre il ruolo del delegato a quello di *mero esecutore* delle prescrizioni dell’ordinanza di delega⁽¹²⁾) il senso dell’inserimento - nella norma transitoria in

⁽¹¹⁾ Già con la riforma del processo esecutivo operata nel 2005 si era posto in evidenza - confrontando il testo dell’art.591 bis introdotto dalla L. n°302/1998 e quello riformato nel 2005 - l’ampliamento delle attività rimesse al delegato; dal punto di vista meramente quantitativo, si è avuto modo di rilevare come al professionista nominato ai sensi dell’art. 591 bis. c.p.c. è stata sostanzialmente delegata l’intera fase liquidativa, con il logico corollario dell’attribuzione al medesimo ausiliare anche di tutti i poteri, in passato spettanti al giudice dell’esecuzione, necessari al “compimento” delle operazioni di vendita. E’ di tutta evidenza che ciò ha comportato una *ridefinizione* del ruolo del giudice dell’esecuzione, che oggi appare dedicato all’esercizio di funzioni di controllo, sia preventivo che successivo, e di direzione della procedura.

⁽¹²⁾ L’orientamento maggioritario identifica in realtà il professionista delegato quale “sostituto” del giudice dell’esecuzione (e non già mero ausiliario del medesimo), investito di poteri e di funzioni che, a seguito della delega del giudice, sono a lui attribuiti dalla legge: in termini, cfr. - *ex plurimis* - VACCARELLA, *La*

esame - delle parole “*o il professionista delegato*” operato dalla legge di conversione: la quale in realtà non fa altro che ribadire e confermare, anche per questa via, il potere del delegato di disporre la vendita (già autorizzata dal G.E.), vale a dire di fissarne la data e di dar corso alle attività conseguenti.

§2.2.- Argomenti a sostegno della tesi esposta possono ricavarsi anche dal dibattito sorto in merito all’analoga disciplina transitoria riguardante la riforma del processo esecutivo adottata nel 2005.

In quel caso la norma transitoria era rappresentata dall’art.2, comma 3-*quater* e comma 3-*sexies* d.l. 14.03.2005 n°35 convertito, con modificazioni, nella L. 14.05.2005 n°80 e poi modificato dall’art.1, comma 6, della L. 28.12.2005 n°263: quest’ultima disposizione stabiliva che le nuove norme sulla vendita immobiliare sarebbero entrate in vigore il 1°marzo 2006 e si sarebbero applicate anche alle procedure esecutive pendenti a tale data, stabilendo tuttavia al contempo che, quando fosse «*già stata ordinata la vendita, la stessa*» avrebbe avuto «*luogo con l’osservanza delle norme precedentemente in vigore*». La *ratio* della disposizione era evidentemente da individuarsi nella volontà del legislatore di conservare gli effetti delle attività di vendita già espletate⁽¹³⁾.

Sul punto l’interpretazione prevalente, accolta dalla giurisprudenza di merito maggioritaria, è stata nel senso che, in virtù della disciplina transitoria del 2005, le norme previgenti trovavano applicazione alle procedure esecutive in corso quando era stata già *emessa* l’ordinanza di vendita, ma che, una volta definito il subprocedimento di vendita *in itinere* al momento dell’entrata in vigore della riforma, dovesse applicarsi per intero la nuova disciplina⁽¹⁴⁾: con la conseguenza che «*riscontrato*

vendita forzata immobiliare tra delega al notaio e prassi giudiziarie “virtuose”, in *Riv. es. forz.*, 2001, n. 3, 289 ss., spec. 290; GHEDINI-MAZZAGARDI, *Il custode e il delegato alla vendita nella nuova esecuzione immobiliare. Manuale operativo del professionista ausiliario del giudice nel nuovo processo esecutivo immobiliare*, Padova, 2007, spec. 105; CAMPEIS-DE PAULI, *La delega ai professionisti nell’espropriazione degli immobili*, in *Le esecuzioni civili. Procedimenti ordinari e speciali. Casi speciali di esecuzione. L’attuazione*, Padova, 2007, IV ed., 271 ss., spec. 283; MONTANARI, *Sub. art. 68 c.p.c.*, in AA.VV., *Codice di procedura civile commentato*, a cura CONSOLO-LUISO, Tomo I, Milano, 2007, III ed., 682.

⁽¹³⁾ Cfr. BUCCI-SOLDI, *Le nuove riforme del processo civile*, Padova 2006, 242.

⁽¹⁴⁾ Si veda, *ex multis*, CAPPONI, *L’entrata in vigore*, in AA.VV., *Commentario alle riforme del processo civile*, a cura di BRIGUGLIO e CAPPONI, Padova 2007, 702; ARIETA-DE SANTIS, *L’esecuzione forzata*, in *Trattato di diritto processuale*

l'esito negativo della vendita fissata in data antecedente all'1.3.2006, il giudice dell'esecuzione, ritenuto concluso il subprocedimento retto dall'ordinanza emessa prima dell'entrata in vigore della riforma, deve emettere una nuova ordinanza di vendita disciplinata dalla nuova normativa»⁽¹⁵⁾.

A conclusioni analoghe si era giunti anche nel caso di delega delle operazioni di vendita ex art.591 bis c.p.c., in relazione al quale si è ritenuto preferibile *«che il procedimento di vendita introdotto con la delega resti disciplinato dalla normativa pregressa ove il notaio, al momento dell'entrata in vigore della riforma, abbia già fissato la vendita con l'avviso ex art.591 bis del codice di procedura civile; negli altri casi, ed anche nell'ipotesi in cui vi sia un esito negativo del procedimento di vendita con incanto delegata, dovrà applicarsi la nuova disciplina della vendita»⁽¹⁶⁾⁽¹⁷⁾.*

Sulla scorta dell'interpretazione richiamata, può pertanto ragionevolmente sostenersi (anche nello scenario in commento) che - qualora alla data di entrata in vigore della novella l'avviso di vendita non dovesse essere stato ancora predisposto e gli adempimenti pubblicitari non dovessero essere stati del pari espletati - il subprocedimento di vendita retto dall'ordinanza di delega *ante* riforma non si è *concretamente* avviato e non ha prodotto effetti che devono essere conservati, sicché l'emittendo avviso resterà disciplinato dalle norme introdotte dal D.L. n°83/2015 (nel testo risultante dalla conversione).

Soluzione, quella posta in evidenza, che comporta necessa-

civile a cura di MONTESANO e ARIETA, Padova 2007, 1035.

⁽¹⁵⁾ Così, testualmente, SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata*, cit., 698.

⁽¹⁶⁾ Cfr. BUCCI-SOLDI, *Le nuove riforme del processo civile*, op. cit., 243-244.

⁽¹⁷⁾ L'opinione esposta trae spunto anche dall'esame dei lavori preparatori della legge 263/2005: cfr. 77° Resoconto stenografico della seduta n.29.06.2005 della 2ª Commissione Giustizia del Senato sul disegno di legge n.3439, in particolare l'intervento del relatore sen. Semeraro, pag.7 (reperibile all'URL <http://www.senato.it/service/PDF/PDFServer/DF/171099.pdf>), secondo cui *«(...) il momento essenziale della procedura esecutiva, immobiliare o mobiliare che sia, è la vendita del bene: pertanto, è evidente che se la vendita non è stata eseguita e quindi il bene non è stato aggiudicato, riparte un procedimento del tutto nuovo; se invece la vendita è stata effettuata all'incanto deve essere ripetuto l'incanto oppure si può svolgere con un sistema diverso. L'evento determinante e sotto certi aspetti conclusivo della procedura esecutiva è l'aggiudicazione e la vendita. In assenza di questa mi sembra che sia tutto ancora in trattazione».*

riamente la revoca della originaria ordinanza ex art.591 bis c.p.c. e l'emissione di una nuova ordinanza⁽¹⁸⁾, disciplinata dalle disposizioni del D.L. n°83/2015; in alternativa, potrà valutarsi l'integrazione dell'originario provvedimento di delega alla stregua delle previsioni della novella, con la conferma delle precedenti direttive con questa non incompatibili.

§2.3.- Malgrado quanto esposto, la delicatezza delle questioni quasi sempre profilatesi in presenza di discipline transitorie *da applicarsi al processo* suggerisce di far cenno anche alla diversa tesi che - in ossequio al principio di conservazione degli atti processuali - ritiene preferibile preservare l'efficacia di quei provvedimenti (come, nella specie, l'ordinanza di delega e, in genere, l'ordinanza di vendita) emessi sotto la precedente normativa e destinati a produrre effetti *in un momento successivo*, con il compimento delle attività dagli stessi programmate⁽¹⁹⁾.

Va altresì segnalato che, ponendosi in siffatta prospettiva ermeneutica (che attribuisce rilievo al provvedimento emesso *al tempo della normativa pregressa*), verrebbe a riproporsi l'altra questione che ebbe ad agitare gli interpreti in occasione delle novelle del 2005: e cioè se il termine "vendita" si riferisca alla sola vendita già disposta alla data di entrata in vigore della riforma, ovvero si ponga piuttosto come sinonimo dell'intera fase liquidatoria (cioè dall'emissione dell'ordinanza di vendita/delega fino all'aggiudicazione).

In questa visuale alternativa si tratta cioè di stabilire (nella fattispecie in considerazione, e cioè di ordinanza di delega emessa *prima* della riforma e di avviso da predisporre in epoca *successiva* all'entrata in vigore della stessa) se la rilevanza dell'originaria ordinanza ex art.591 bis c.p.c. debba intendersi limitata *al solo primo ciclo di vendita (senza e con incanto)* da fissare con il primo avviso, dopo di che, nel caso in cui debba fissarsi una "nuova vendita", questa (anche alla luce della norma transitoria dell'art.23, comma 9, del D.L n°83/2015) debba

⁽¹⁸⁾ E' ad es. l'opinione di ASTUNI, *L'espropriazione immobiliare e di beni indivisi, l'esecuzione per consegna e per rilascio, le opposizioni esecutive*, in DEMARCHI (a cura di), *Il nuovo rito civile - III. Le esecuzioni*, Milano, 2006, p.384.

⁽¹⁹⁾ L'argomento è ad es. sviluppato da ROSSI, *Sulla disciplina transitoria della l. 80/2005 in materia di esecuzione forzata (con particolare riguardo alla offerta in aumento ex art.584 c.p.c.)*, in *Riv. es. forz.*, 2007, 752.

seguire le nuove regole; ovvero se (riferendosi la vendita all'intera fase liquidatoria) *anche l'eventuale rifissazione dovrà aver luogo con l'osservanza delle norme previgenti*, essendo pur sempre retta dall'ordinanza ex art.591 bis c.p.c. emessa prima dell'entrata in vigore della riforma (vale a dire celebrando, ove del caso, tutti gli originari cicli di vendita - ognuno senza e con incanto - previsti dalla originaria ordinanza di delega).

Per quanto la rilevanza dell'*elemento testuale* che connota la norma transitoria in esame consenta di ritenere assorbita la questione, può comunque rilevarsi che, anche ad accedere alla tesi interpretativa in rassegna, la soluzione in astratto percorribile appare in ogni caso la prima (vale a dire quella di celebrare solo il primo ciclo secondo le disposizioni ante novella): e ciò non solo in ragione del disposto della nuova norma transitoria (che, come esposto, prevede l'applicazione della *lex posterior* in caso di fissazione della nuova vendita da parte del giudice o del professionista delegato), ma anche perché se il legislatore - nel passaggio dalla vecchia norma a quella successiva - ha inteso far salvo il solo provvedimento di vendita già emesso alla data di entrata in vigore della riforma (per il principio di conservazione degli atti processuali o in virtù del principio *tempus regit actum*), appare evidente che - venuto meno quel provvedimento - verrebbe meno anche la corrispondente disciplina transitoria: sicché la nuova ordinanza di vendita non potrebbe che conformarsi alle regole sopravvenute, in aderenza al principio generale (rispetto al quale la norma transitoria si pone come deroga limitata) di immediata applicazione della riforma ai processi in corso.

Per completezza, va comunque osservato che le opzioni interpretative delineatesi in molti tribunali sono favorevoli all'operatività della novella per tutte le vendite fissate dopo l'entrata in vigore della stessa, *«independentemente dal tempo in cui le procedure furono introdotte e dalle deleghe ricevute»*⁽²⁰⁾.

⁽²⁰⁾ Così in termini, ad es., la circolare del Tribunale di Pordenone del 29.09.2015 (reperibile all'URL <http://www.ordineavvocatipordenone.it/public/file/circolare%20Novita%20d%201%20%2083-15%20conv%20in%201%20132-15.pdf>), e la circolare del Presidente della III^a Sez. del Tribunale di Milano del 16.09.2015 (reperibile all'indirizzo <http://www.sportelloinformaticopn.it/circolari/wp-content/uplo>

3.- Il contenuto dell'avviso di vendita delegata alla luce delle nuove disposizioni

In definitiva, può pertanto ritenersi che all'avviso di vendita predisposto dopo l'entrata in vigore della riforma (con delega ex art.591 bis c.p.c. anteriore alla stessa) debbano applicarsi le regole introdotte dalla nuova normativa, previa revoca dell'originaria ordinanza di delega (ovvero di opportuna integrazione/modifica della stessa); il che comporterà, in linea di principio:

a) che il professionista delegato potrà fissare solo la vendita senza incanto: ciò in quanto l'attuale formulazione dell'art.569, 3° comma, c.p.c. ultima parte, sopra richiamata, fa riferimento ad una ipotesi alquanto inverosimile nella pratica e che di fatto mette "fuori gioco" la vendita con incanto quale meccanismo di selezione dell'aggiudicatario⁽²¹⁾;

ads/sites/ 2/2015/10/circolare-Novita-d-l-83-15-conv-in-l-132-15.pdf). In senso conforme, anche Tribunale di Crotona, direttiva del 16.09.2015 (reperibile all'URL

www.tribunale.crotona.it/doc/modulistica/Direttiva_ordine_modalit_esecuzione_vendite_delegate.pdf); Tribunale di Messina, circolare del 17.09.2015 del Presidente della II^a sezione civile (inedita); Tribunale di Trani, circolare 15.09.2015, cit.; Tribunale di Firenze, circolare del 28.09.2015 (reperibile all'URL <http://www.ordineavvocatifirenze.eu/wp-content/uploads/2015/09/nuova-delegadi-vendita.pdf>); Tribunale di Prato, direttiva del 29.09.2015 (reperibile all'URL <http://www.avvocati.prato.it/assets/nuova-ordinanza-vendita.pdf>), ed altre.

⁽²¹⁾ La nuova regola (che fa il paio con quanto già disposto dall'art.19 del D.L. n°132/2014 - quale modificato in sede di conversione dalla L. n°162/2014) non ha mancato di suscitare notazioni critiche, ritenendosi che essa determini una sorta di abrogazione di fatto della vendita con incanto, che residua nel codice di rito come «una norma totalmente inapplicabile», tenuto conto che «si può procedere alla vendita con incanto se si ritiene che soltanto per il fatto di vendere un bene all'incanto quel bene può essere venduto a un prezzo una volta e mezza superiore a quello base. È la classica condizione impossibile, che rende inapplicabile la vendita con incanto» (si veda, in termini, l'audizione del dott. F. Vigorito, Presidente della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Roma, svoltasi il 7.07.2015 davanti alla Commissione di Giustizia presso la Camera dei deputati in sede di indagini conoscitive per la conversione del d.l. n°83/2015, il cui resoconto può essere reperito all'indirizzo http://www.camera.it/leg17/1079?idLegislatura=17&tipologia=indag&sottotipologia=c02_fallimentare&anno=2015&mese=07&giorno=07&idCommissione=02&numero=0002&file=indice_stenografico).

In realtà non si comprende perché il legislatore non abbia esplicitamente espunto dal sistema la vendita con incanto, recependo ad es., come in altre ipotesi, gli spunti critici elaborati all'interno della dottrina [per tutti, cfr. FABIANI, *Note per una possibile riforma del processo* (...), cit., 53 ss., dove l'autore afferma che «quanto alla fase della vendita in senso stretto, la linea programmatica da seguire dovrebbe essere quella della eliminazione della vendita con incanto (or-

b) che (atteso il testo del nuovo art.571, 2° comma, c.p.c.) dovrà ritenersi ammissibile l'offerta di una somma pari almeno al 75% del prezzo base indicato nell'«ordinanza» (*id est*: del prezzo base indicato nel predisponendo avviso di vendita)⁽²²⁾;

c) che, considerata l'ammissibilità delle "offerte inferiori" (nel senso di cui sopra), il Giudice dell'esecuzione potrà valutare la possibilità di disporre un ribasso inferiore al 25% del nuovo prezzo base, al fine di evitare di dar luogo ad una riduzione eccessiva dello stesso⁽²³⁾;

d) che potrà valutarsi la fissazione di un diverso termine per il versamento del saldo prezzo (che il nuovo art.569, 3° co., c.p.c. fissa al massimo in 120 giorni), come pure la possibilità

mai divenuta, nella sostanza, un inutile "duplicato" della vendita senza incanto, a beneficio, non (...) delle c.d. vendite competitive (in relazione alle quali la dottrina si affanna ancora, in sede fallimentare, a delinearne con nettezza i confini) ma della (più collaudata) vendita senza incanto (...)»].

⁽²²⁾ In proposito va infatti considerato che il nuovo art.569 c.p.c. prevede che sia il Giudice dell'Esecuzione a fissare l'offerta minima: che, pertanto può ben essere stabilita in una misura superiore al 75%.

⁽²³⁾ Si consideri, ad es., che il prezzo base del tentativo di vendita rimasto infruttuoso (in virtù di una delega conferita *ante* novella) fosse pari a 100: in questo caso il ribasso di 1/4 dello stesso determinerebbe una riduzione del prezzo base a 75; ed allora, potrebbero considerarsi ammissibili - ex art.571, co. 2, c.p.c. - offerte fino a 56,25, profilando così la *possibilità* di un ribasso pari al 43,75% rispetto all'ultimo prezzo base di 100. Il che lascia spazio (atteso che il disposto del novellato art.591 c.p.c. stabilisce che «*il giudice può altresì stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità, fissando un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto*») ad una riduzione di importo minore della nuova base d'asta. Anzi, a stretto rigore, dovendo di fatto far "ripartire" le operazioni delegate sulla base delle disposizioni della riforma, il "nuovo" prezzo base potrebbe ragionevolmente fissarsi in misura corrispondente a quello dell'ultimo tentativo di vendita (nell'esempio sopra considerato, pari a 100), «*la previsione dell'offerta minima svolgendo già l'effetto sostanziale di un ulteriore ribasso*» (così testualmente Tribunale di Pordenone e Tribunale di Milano, circolari citate. Dispone che «*il prezzo base del bene della prossima vendita è il medesimo dell'ultima vendita andata deserta*» anche la direttiva del Tribunale di Livorno del 31.08.2015, reperibile all'URL http://www.tribunale.livorno.it/allegatinews/A_6628.pdf). Sarebbe pertanto auspicabile che la nuova ordinanza di delega (o le nuove direttive integrative delle precedenti), in aderenza all'attuale disposto dell'art.569, 3° comma, c.p.c., indicasse con chiarezza il nuovo prezzo base, al fine di evitare possibili equivoci interpretativi. In linea di coerenza con il ragionamento spiegato, anche i successivi ribassi della base d'asta potrebbero - come esposto - essere più contenuti rispetto al 25%; nelle circolari emesse a seguito del D.L. n°83/2015 da alcuni tribunali (Firenze e Prato, ad es.) è stato stabilito, unitamente al numero dei nuovi esperimenti di vendita da tenere prima della restituzione del fascicolo al g.e., anche la misura dei ribassi che il delegato dovrà effettuare tra una vendita e l'altra.

o meno di disporre la possibilità di pagamento rateale dello stesso⁽²⁴⁾;

e) che, quanto alla pubblicità dell'emittendo avviso di vendita, il Giudice dell'Esecuzione potrà valutare l'opportunità (in attesa della emanazione delle specifiche tecniche di cui all'art.161-*quater* disp. att. c.p.c.) di disporre nuove modalità di pubblicità (stabilendo, ad es., se disporre d'ufficio la pubblicità sui quotidiani o se dovrà sul punto essere preventivamente richiesto il consenso dei creditori) ovvero (per l'ipotesi di integrazione/modifica dell'originaria ordinanza di delega) di confermare quelle in precedenza indicate.

⁽²⁴⁾ Ipotesi, quest'ultima, che - a sommo avviso dello scrivente - dovrà essere attentamente considerata, tenuto conto della misura del prezzo di aggiudicazione dell'immobile (che solo ove di una certa consistenza potrà trovare giustificazione la richiesta di rateizzazione) e dell'allungamento dei tempi di definizione della procedura determinato dal pagamento rateale. Alcune circolari post-riforma escludono la possibilità di versamento rateale del saldo prezzo (ad es., le circolari del Tribunale di Pordenone e del Tribunale di Milano, cit., e la circolare del Tribunale di Vercelli del 7.09.2015, consultabile all'indirizzo internet www.ordineavvocativercelli.it).